



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 13 mp, aferent extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare nr. cadastral 138045, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Întrunit în ședința din _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului Ioan Doru Dăncuș, Primarul Municipiului Baia Mare, nr. _____/2026,
- Raportul de specialitate nr. 1424/07/2026 promovat de Serviciul Patrimoniu prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 13 mp, aferent extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare nr. cadastral 138045, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta,
- Adresa doamnei Marian Rodica, înregistrată la Municipiului Baia Mare cu nr. 30744/09.06.2026,
- Extrasul de carte funciară nr. 138045 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100039 Baia Mare,
- Extrasul de carte funciară nr. 100039-C1-U5 Baia Mare,
- Certificatul de Urbanism nr. 955/21.07.2026,
- Autorizația de Construire nr. 579/11435/20.08.1998,
- Certificat de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire nr. 67494/19.01.2026 emis de Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare,
- Contractul de închiriere nr. 738/31.12.2024 și Actul Adițional nr. 1A/738/25.05.2026,
- Certificatul de atestare fiscală nr. 3868/08.06.2026;

În temeiul prevederilor :

- art. 129 alin (2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. 14, art. 139 și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRÂȘTE :

- Art. 1 Se ia act de Studiul de oportunitate - Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu privire la vânzarea directă a terenului, în suprafață totală de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare, nr. cadastral 138045, aferent extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, în favoarea proprietății construcției edificate pe acesta.

- Art. 2 Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare pentru terenul în suprafață totală de 13 mp, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare, nr. cadastral 138045, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3.
- Art. 3 Se aprobă alocarea de la bugetul local a contravalorii Raportului de evaluare pentru terenul care face obiectul vânzării, valoare care va fi recuperată de la cumpărător, în cazul în care se aprobă vânzarea.
- Art. 4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează Serviciul Patrimoniu.
- Art. 5 Prezenta hotărâre se comunică la:
- Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Urbanism
 - Arhitect Șef
 - Serviciul Patrimoniu;
 - Direcția Economică;
 - Dna. Marian Rodica, Bd. Unirii, nr. 1, ap. 4, mun. Baia Mare, jud. Maramureș;
 - Serviciul Administrație Publică Locală, Registru Agricol.

Inițiator,

Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare



Contrasemnat pentru legalitate,

Secretarul General al Municipiului Baia Mare
Vasile-Cameliiu Gligan





MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

Nr. 1424, 02 / 2026

RAPORT

Privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 13 mp, aferent extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare nr. cadastral 138045, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa doamnei Marian Rodica, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 30744/09.06.2026, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 13 mp, aferent extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3.

Conform C.F. nr. 138045 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, aferent extinderii la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, este situat în intravilan, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 138045-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere, construită în anul 1998, aflată în proprietatea solicitantei, Marian Rodica.

Extinderea este construită la spațiul comercial situat la parterul blocului de pe Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 100039-C1-U5 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea în proprietatea doamnei Marian Rodica.

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 579/11435/20.08.1998, pentru executarea lucrărilor de deschidere acces din exterior și amenajare sediu firmă, la data de 19.01.2026 s-a emis Certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire, de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Baia Mare sub nr. 67494/19.01.2026, prin care se atestă faptul că extinderea a fost edificată conform autorizației de construire nr. 579/11435 din 20.08.1998.

Certificatul de Urbanism nr. 955/21.07.2026 nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren în suprafață de 13 mp aferent extinderii întrucât conform prevederilor regulamentului aprobat prin HCL nr. 392/2017, construcția nu își mai poate schimba destinația în spațiu de locuit, decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată. Consiliul Local al Municipiului Baia Mare în aplicarea art. 363 coroborat cu art. 129 alin. (6) lit. b), poate aproba vânzarea terenurilor din domeniul privat al Municipiului Baia Mare. Raportat la HCL nr. 392/2017, acesta este doar un regulament local aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

Terenul în suprafață totală de 13 mp, a fost închiriat în baza Contractului de Închiriere nr. 738/31.12.2024, până la data de 31.12.2029, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților. Prețul închirierii este o chirie valorică de 2.107,44 lei/an, chirie ce se actualizează, anual, cu indicii inflației. Chiria valorică pentru anul 2026 este de 2.311,65 lei. Aducem în vedere faptul că, suprafața totală din contractul de închiriere este de 18 mp, aceasta include și aleea de acces, iar pentru suprafața de 5 mp reprezentată de alee, se va încheia un nou contract de închiriere.

Din punct de vedere al oportunității financiare, dacă se aprobă vânzarea terenului, s-ar încasa la bugetul local o sumă de aproximativ **1.560 EURO plus TVA**, respectiv 120 Euro/mp, calculată la tarifele stabilite în baza HCL nr. 371/2007, sumă care poate fi mai mare sau mai mică, conform Raportului de Evaluare. Dacă terenul ar rămâne în continuare închiriat, până la data de 31.12.2029, când se încheie contractul de închiriere, s-ar încasa o chirie totală de **9.246,60 lei**, aproximativ **1.764,99 EURO** (la cursul BNR din data de 22.07.2026 de 5.2389 lei/EURO).

Conform Grilei Notarilor Publici, terenul este situat în Zona 1 Centrală-Semicentrală, având valoarea de 550 lei/mp, iar valoarea acestuia este de **7.150 lei** aproximativ **1.364,80 EURO** (la cursul BNR din data de 22.07.2026 de 5.2389 lei/EURO).

Conform fișei mijlocului fix, terenul situat pe Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare, nr. cadastral 138045, în suprafață totală de 13 mp, figurează în evidențele noastre fiscale cu valoarea de inventar de **6.500 lei**.

Având în vedere că terenul este ocupat de o construcție realizată cu Autorizație de Construire, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

„(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Prevederile art. 586 din Codul Civil, republicat, definesc notiunea de buna-credință a constructorului, după cum urmează:

Art. 586: Buna-credință a autorului lucrării

(1) Autorul lucrării este de bună-credință dacă se întemeiază fie pe cuprinsul cărții funciare în care, la data realizării lucrării, era înscris ca proprietar al imobilului, fie pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele cazuri, nu rezulta din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său.

(2) Cu toate acestea, nu poate invoca buna-credință cel care construiește în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege.

(3) Dispozițiile alin. (1) și (2) sunt aplicabile și autorului lucrării care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite, realizând o lucrare asupra imobilului altuia, să devină proprietarul acesteia.”

Raportat la cele de mai sus, proiectul de hotărâre se încadrează în limitele legale stabilite de actele normative invocate în cuprinsul acestuia, totodată conform art. 240, alin.(2) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

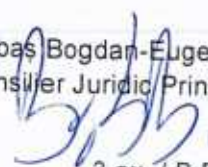
„Aprecierii necesității și oportunității adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatărilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice.”

Față de cele prezentate mai sus opinăm că nu există impedimente cu privire la dezbaterea în Consiliul Local a acestei propuneri și vă supunem atenției proiectul de hotărâre cu documentația aferentă.

Cozma Erica Laura
Șef Serviciu Patrimoniu



Întocmit: Băbas Bogdan-Eugen
Consilier Juridic Principal





PRIMARUL MUNICIPIULUI BAI A MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

Nr. _____

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și întocmirea unui Raport de Evaluare, în vederea vânzării directe a unui teren, proprietate privată a Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 13 mp, aferent extindere la spațiu comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 138045 Baia Mare nr. cadastral 138045, în favoarea proprietarei construcției edificate pe acesta.

Din actele depuse la dosar se constată următoarele:

Prin adresa doamnei Marian Rodica, înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 30744/09.06.2026, solicită cumpărarea terenului în suprafață totală de 13 mp, aferent extindere la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3.

Conform C.F. nr. 138045 Baia Mare, terenul în suprafață de 13 mp, aferent extinderii la spațiul comercial, situat în Baia Mare, Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, este situat în intravilan, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare și are categoria de folosință de curți-construcții. Pe acest teren este intabulată construcția identificată prin nr. cadastral 138045-C1, având suprafața construită la sol de 13 mp, extindere, construită în anul 1998, aflată în proprietatea solicitantei, Marian Rodica.

Extinderea este construită la spațiul comercial situat la parterul blocului de pe Bd. Unirii, nr. 6, ap. 3, identificat prin C.F. nr. 100039-C1-U5 Baia Mare, acesta fiind, de asemenea în proprietatea doamnei Marian Rodica.

A fost emisă Autorizația de Construire nr. 579/11435/20.08.1998, pentru executarea lucrărilor de deschidere acces din exterior și amenajare sediu firmă, la data de 19.01.2026 s-a emis Certificatul de atestare a edificării construcției realizate cu autorizație de construire, de către Direcția Urbanism – Arhitect Șef din cadrul Primăriei Baia Mare sub nr. 67494/19.01.2026, prin care se atestă faptul că extinderea a fost edificată conform autorizației de construire nr. 579/11435 din 20.08.1998.

Certificatul de Urbanism nr. 955/21.07.2026 nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru vânzare-cumpărare teren în suprafață de 13 mp aferent extinderii întrucât conform prevederilor regulamentului aprobat prin HCL nr. 392/2017, construcția nu își mai poate schimba destinația în spațiu de locuit, decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată. Consiliul Local al Municipiului Baia Mare în aplicarea art. 363 coroborat cu art. 129 alin. (6) lit. b), poate aproba vânzarea terenurilor din domeniul privat al Municipiului Baia Mare. Raportat la HCL nr. 392/2017, acesta este doar un regulament local aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

Supun atenției Consiliului Local, proiectului de hotărâre, cu documentația aferentă.

Inițiator,
Ioan Doru Dăncuș
Primarul Municipiului Baia Mare

ROMÂNIA - MUNICIPIUL BAI A MARE